臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

112年度宜簡字第53號

原　　告　胡游桂香

訴訟代理人　張家豪律師

被　　告　龍璽顧問有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　梁政隆

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國112年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣550,000元，及自民國112年6月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應自民國112年1月1日起至租賃契約終止日止，按月於每月1日前給付原告新臺幣22,000元。

三、訴訟費用新臺幣10,790元由被告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣550,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第2項於每屆滿1月時，就該月得請求之金額得假執行。但被告如按月以新臺幣22,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散，公司法第24、25條分別定有明文。故於清算程序完結前，法人之人格於清算範圍內，仍然存續，必須待清算完結後，法人格始得歸於消滅。次按有限公司之清算，準用無限公司有關之規定；公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限，公司法第113條、

第79條亦分別定有明文。查本件被告龍璽顧問有限公司前經股東同意解散，選任梁政隆為清算人，業經經濟部以民國112年3月28日經授中字第11233183140號函為解散登記在案，並向臺灣彰化地方法院呈報清算人，經該院准予備查，惟尚未清算完結等情，有本院職權查詢被告公司登記表影像檔資料、股東同意書、經濟部前開函文及臺灣彰化地方法院112年5月31日函文附卷可稽（限閱卷第3-8頁、本院卷第119頁），其法人格仍未消滅，故仍有當事人能力，是原告自得將其列為被告，且應以清算人梁政隆為其法定代理人，合先敘明。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告起訴時原聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）550,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告應自112年1月1日起至113年8月31日止，於每月1日給付原告22,000元；㈢聲明第1項部分願供擔保，請准宣告假執行。嗣於112年4月14日言詞辯論時更正前開聲明第2項為：被告應自112年1月1日起至租賃契約終止日止，按月於每月1日前給付原告22,000元，經核為更正事實上之陳述，非變更訴訟標的，與上開規定相符，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告於103年7月18日向訴外人即原告配偶胡長安承租原告所有借胡長安名義登記之門牌號碼宜蘭縣○○市○○路0段000號1樓房屋（下稱系爭房屋）並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自103年9月1日起至113年8月31日止，每月租金20,000元，並自109年9月1日起調漲租金為每月21,000元，及自111年9月1日起調漲租金為每月22,000元。詎胡長安於108年8月29日死亡，被告自109年11月1日起即未繳納租金，原告提供其為系爭房屋真正所有權人之本院109年度重訴字第91號確定判決予被告後，被告仍未給

付租金，迄今共積欠109年11月1日起至111年12月31日止租金共計550,000元未清償，且依系爭租約，被告應自112年1月1日起至系爭租約終止日止，按月於每月1日前給付租金22,000元，而前開租金請求權，胡長安之全體繼承人已協議由原告取得並同意由原告起訴請求。為此，爰依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：如壹、程序部分：二、更正後訴之聲明所示。

二、被告則以：伊確實有與胡長安簽訂系爭租約，且伊自109年11月起沒有給付租金，惟伊已經解散，且原告訴訟代理人於112年6月間有寄送律師函告知伊不得移動系爭房屋內之動產，系爭租約應已終止等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠原告主張之前開事實，業據提出系爭租約、郵局存證信函、本院109年度重訴字第91號判決、胡長安繼承系統表、全體繼承人之戶籍謄本、印鑑證明及聲明書等件（本院卷第15-29頁、第53頁、第59-73頁、第101-111頁）在卷可稽，且為被告所不爭執（本院卷第127-128頁），堪信原告所主張之事實為真。

㈡積欠租金部分：

1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條定有明文。查出租人胡長安雖於租賃期間死亡，然出租人死亡並非法定租賃關係終止之事由，系爭租約亦未約定租賃關係於出租人死亡即行終止，故出租人死亡，原租賃契約之權利義務，本於繼承之法律關係，自得由其繼承人繼承之。又系爭租約第3、4條約定每月租金20,000元，於每月1日以前繳納，且109年9月1日調漲租金為每月21,000元、111年9月1日調漲租金為每月22,000元等情（本院卷第21頁、第24頁），有系爭租約（本院卷第21-24頁）在卷足憑，被告亦自承自109年11月起即沒有給付租金（本院卷第128頁），而胡長安之全體繼承人已協議由原告取得基於系爭租約所生租金請求

權並同意由原告提起本訴，有聲明書2份及胡長安全體繼承人之印鑑證明正本（本院卷第29頁、第101-111頁）在卷足憑，則原告請求被告給付自109年11月1日起至111年12月31日止，即109年11月至111年8月間，共22個月租金462,000元、111年9月至同年12月間，共4個月租金88,000元，以上合計550,000元【計算式：（21,000元x22）＋（22,000元x4）＝550,000元】，自屬有據。

2.次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229條第1項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此亦為同法第233條第1項及第203條所明定。查本件被告應給付原告前開積欠租金550,000元，已如前述，而依系爭租約之約定，被告應按月每月1日前繳納租金，屬有確定期限之給付，是原告僅請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即112年6月3日（本院卷第115頁言詞辯論筆錄，經被告法定代理人當庭簽收）起至清償日，按週年利率5%計算之利息，為有理由，亦應准許。

㈢原告主張系爭租約尚未終止，請求被告應繼續給付租金至系爭租約終止日，則為被告所否認，並以前詞置辯，茲分述如下：

1.按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。即凡居於未來履行狀態有現實給付必要者，均可允許債權人先行提起將來給付之訴。經查，依據系爭租約，被告於租賃關係存續期間即108年2月1日起至113年8月31日止，有按月每月1日前給付各該期租金之義務，然被告自109年11月起即未能依約給付租金，則其嗣後應繳納之租金，顯有到期不履行之虞，堪認原告有預為請求之必要。則原告就112年1月1日起未到期之租金債權，一併提起將來給付之訴，請求被告應自112年1月1

日起至租賃契約終止日止，按月於每月1日給付租金22,000元，即屬有據。

2.至被告雖抗辯其已經解散，且原告之訴訟代理人已於112年6月間寄送律師函告知不得移動系爭房屋內之動產，據此主張系爭租約已經終止等情，惟依前述，被告尚未清算完結，其法人格仍未消滅，故仍有當事人能力，且非終止系爭租約之事由；又原告亦否認已終止系爭租約，並稱該律師函僅係留置權之行使，並無終止租約之意思（本院卷第128頁），則依舉證責任分配之法則，系爭租約經合法終止之事實，自應由被告舉證證明，然被告僅提出其要求原告提供相關資料以供報稅用等內容之存證信函4份等件（本院卷第133-147頁），並未舉證已有終止契約之意思表示，且有終止事由存在，自難認系爭租約已合法終止，故被告前開抗辯，均不足採。

四、綜上所述，原告依系爭租約及繼承之法律關係，請求如主文第1至2項所示，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易程序之訴訟，所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；而法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅具督促法院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知，併予敘明。另被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，經核與規定相符，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依職權確定訴訟費用額為10,790元（第一審裁判費），應由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　18　　日

臺灣宜蘭地方法院宜蘭簡易庭

法　官　夏婋萍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於

判決送達後10日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　18　　日

書記官　邱淑秋